

## CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE

*DECRETO 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.*

La Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo, que incluye, en todo caso, la regulación y clasificación de las empresas y establecimientos turísticos, en virtud de lo dispuesto en el artículo 71 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y en el artículo 37.1.14.º del mismo texto se considera un principio rector de las políticas públicas de la Comunidad Autónoma el fomento del sector turístico como elemento económico estratégico de Andalucía.

Conforme al artículo 36.1.b) de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, los apartamentos turísticos constituyen un tipo de establecimiento de alojamiento turístico que, de acuerdo con el artículo 38 de la misma Ley, son aquellos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico que estén compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento y que sean objeto de comercialización en común por un mismo titular. Dichas unidades podrán ser apartamentos propiamente dichos, villas, chalés, bungalows o inmuebles análogos, debiendo disponer del mobiliario y de las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.

Hasta el momento, Andalucía carecía de una regulación autonómica de los apartamentos turísticos y, mediante el Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, se ha derogado, entre otras normas, la Orden del Ministerio de Información y Turismo de 17 de enero de 1967, por la que se aprueba la ordenación de apartamentos, bungalows y otros alojamientos similares de carácter turístico, que era de aplicación supletoria a los apartamentos turísticos en Andalucía.

La nueva regulación de los apartamentos turísticos viene a dar cumplimiento al mandato de desarrollo reglamentario dispuesto en el artículo 38.3 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre.

Parece necesario profundizar en la exigencia del denominado principio de unidad de explotación con el que se pretende, básicamente, imponer la presencia de un único sujeto profesionalizado en la actividad turística de cara a las relaciones con las personas usuarias, que garantice la prestación de la actividad, responsabilizándose de todas las posibles incidencias que eventualmente pudieran surgir en el desarrollo de la misma, y que además pueda actuar como interlocutor ante la Administración turística.

Ello reviste particular importancia en un segmento de la actividad turística en el que, con especial frecuencia, se observa la falta de coincidencia entre los sujetos propietarios de los inmuebles y los que se ocupan de la comercialización y gestión del servicio de alojamiento en los mismos. En estos casos la Administración ha de exigir a la empresa explotadora la acreditación de la plena disponibilidad de los inmuebles en los que han de desarrollarse las actividades. Además, se prima la gestión de edificios completos de apartamentos, bajo el principio de unidad de explotación, disuadiendo su fraccionamiento.

De otra parte, se alumbra la necesidad de completar el esquema de clasificación de los establecimientos turísticos, perfilando mejor los grupos e introduciendo las modalidades, en función de su ubicación espacial, en línea con la regulación ya dispensada en la Comunidad Autónoma a los establecimientos hoteleros y también a los campings.

En este punto, parece coherente exigir a los establecimientos de apartamentos turísticos similares parámetros de superficie de parcela que los ya dispuestos para los establecimientos hoteleros. Debe ser así, puesto que, a estos efec-

tos, los supuestos son semejantes y los objetivos de dicha medida comunes: Introducir unos requisitos de mayor calidad en aquellos establecimientos que constituyen los principales segmentos de la oferta de alojamiento andaluza y, de manera añadida, contribuir con ello a reducir la densidad poblacional de las zonas.

Asimismo, en base a lo previsto en el artículo 31.1 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, en suelo de uso turístico sólo se prevé la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía de establecimientos pertenecientes al grupo edificios/complejos turísticos.

En aplicación de los principios de calidad en la prestación de los servicios turísticos y de sostenibilidad, recogidos en la citada Ley 12/1999, de 15 de diciembre, presentes en la política de desarrollo de la misma, resulta igualmente preciso proceder a actualizar los requisitos mínimos de infraestructura de este tipo de establecimientos, introduciendo los necesarios para un mayor respeto, e incluso mejora, de las condiciones medioambientales de su entorno.

Finalmente, constituye asimismo un objetivo de este Decreto propiciar la regularización de pequeñas explotaciones que ejercen la actividad de prestación del servicio de alojamiento turístico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.2.f) de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, a fin de eliminar la clandestinidad y la competencia desleal en la actividad.

No obstante, la consecución de este último objetivo ha de procurarse sin menoscabo del cumplimiento de requisitos mínimos básicos de infraestructura y de calidad, cuya exigencia constituye un criterio irrenunciable de la acción de la Administración turística andaluza que, en todo caso, dispone de las potestades de inspección y sancionadora como posibles medios con los que perseguir la situación irregular descrita.

Por otra parte, en relación con el acceso a la prestación del servicio de alojamiento en este tipo de establecimientos, este texto normativo se ajusta a lo previsto en la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior, también conocida como Directiva de Servicios, que establece el marco jurídico dentro de la Unión Europea para eliminar las trabas injustificadas o desproporcionadas al acceso y ejercicio de una actividad de servicios, siendo el fin perseguido eliminar los obstáculos que se oponen a la libertad de establecimiento de los prestadores en los Estados Miembros y a la libre circulación de servicios entre los mismos, así como garantizar, tanto a los destinatarios como a los prestadores de servicios, la seguridad jurídica necesaria para el ejercicio efectivo de estas dos libertades fundamentales.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.1 de la citada Directiva, los Estados Miembros pondrán en vigor las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la Directiva a más tardar antes del 28 de diciembre de 2009.

A tal efecto, han sido aprobadas por las Cortes Generales y por el Consejo de Gobierno la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio y el Decreto-Ley 3/2009, de 22 de diciembre, por el que se modifican diversas leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior, respectivamente, a los que necesariamente debe seguir la modificación de la normativa reglamentaria afectada, así como tenerse en cuenta para la elaboración de los nuevos textos normativos.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Turismo, Comercio y Deporte, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 21.3 y 27.9 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 20 de abril de 2010,

## D I S P O N G O

## CAPÍTULO I

## Disposiciones generales

## Artículo 1. Objeto, ámbito de aplicación y definiciones.

1. El presente Decreto tiene por objeto la ordenación de los apartamentos turísticos a los que se refiere el artículo 38 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, y la regulación de sus condiciones técnicas y de prestación de servicios.

2. A efectos del presente Decreto se entiende por:

a) Unidad de alojamiento: La pieza independiente de un establecimiento de apartamentos turísticos para uso exclusivo y privativo del usuario, compuesta como mínimo por salón-comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo.

b) Establecimiento de apartamentos turísticos: Se considera establecimiento de apartamentos turísticos sometido a las disposiciones del presente Decreto, el que esté compuesto por un conjunto de unidades de alojamiento, en las condiciones previstas en el artículo 9, destinado a prestar el servicio de alojamiento turístico, que cuenten con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento, y que sean objeto de explotación en común por una misma persona titular.

c) Grupo: Cada una de las divisiones en las que se clasifican los establecimientos de apartamentos turísticos.

d) Categoría: El nivel del establecimiento de apartamentos turísticos dentro del grupo al que pertenezcan.

e) Modalidad: La clasificación de un establecimiento de apartamentos turísticos, en función de su localización, en alguno de los destinos turísticos genéricos siguientes: playa, ciudad, rural y carretera.

f) Especialidad: La clasificación voluntaria de un establecimiento de apartamentos turísticos en función de sus peculiaridades arquitectónicas, de las características de los servicios prestados o de la demanda principal a la que esté orientado.

3. Las unidades de alojamiento que integran el establecimiento podrán ser, según su tipología constructiva y configuración, apartamentos, villas, chalés, bungalows o inmuebles análogos.

## Artículo 2. Normativa aplicable.

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos se someterán a las prescripciones de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, a lo establecido en el presente Decreto y a la normativa sectorial que, en su caso, les sea de aplicación. En particular, si se prestasen servicios complementarios ofertados al público en general se someterán, además, a la normativa vigente que resulte de aplicación en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, en su caso.

2. Asimismo, los establecimientos de apartamentos turísticos estarán sometidos a las disposiciones vigentes en materia de medio ambiente, edificación, ordenación territorial y urbanística, instalación y funcionamiento de maquinaria, sanidad e higiene, seguridad, prevención de incendios, humos, aguas, las referidas a la promoción de la accesibilidad y de protección de consumidores y usuarios, así como a cualesquiera otras que les fueren de aplicación.

3. En los espacios naturales protegidos y en los terrenos forestales se estará, además, a lo establecido por su régimen jurídico.

4. El emplazamiento y la construcción de los establecimientos respetarán el paisaje y se integrarán armónicamente en el mismo, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 10.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en el artículo 57 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en las determinaciones del planeamiento territorial que les sean de aplicación.

## Artículo 3. Competencias.

1. Corresponde a la Consejería competente en materia de turismo el ejercicio de las competencias atribuidas a la Administración de la Junta de Andalucía en relación con la prestación del servicio de alojamiento en establecimientos de apartamentos turísticos, y en particular:

a) La inscripción de oficio de los establecimientos de apartamentos turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía.

b) El ejercicio de las potestades de inspección y sancionadora en materia turística, sin perjuicio de las que correspondan a otros órganos y Administraciones.

2. Corresponde a los Ayuntamientos comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable que en cada caso corresponda, al tramitar las licencias municipales y otros actos de control preventivo que afecten a los establecimientos de apartamentos turísticos ubicados en su término municipal, y en particular:

a) La comprobación del cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en las disposiciones vigentes que regulan las materias contempladas en el artículo 2, en la Sección 4.ª del Capítulo II, en el Capítulo IV y en los Anexos I y II del presente Decreto.

b) La vigilancia sobre el mantenimiento del uso turístico de los establecimientos de apartamentos turísticos conforme a la licencia municipal concedida, sancionando la utilización de sus unidades de alojamiento para un uso residencial, en edificios en los que este último uso no estuviera permitido por el planeamiento urbanístico en vigor, conforme a lo previsto en el artículo 222 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

## Artículo 4. Empresas explotadoras.

1. Tendrán la consideración de empresas explotadoras de establecimientos de apartamentos turísticos las personas físicas o jurídicas, propietarias o no de los apartamentos, que presten de forma habitual y profesional servicios de alojamiento en los mismos facilitando, mediante precio, uso o disfrute ocasional de los mismos a las personas usuarias y que consten como tales en la inscripción de los correspondientes establecimientos de apartamentos turísticos en el Registro de Turismo de Andalucía.

2. Se presumirá la habitualidad cuando se ofrezca la prestación del servicio de alojamiento a través de cualquier medio de difusión o publicitario o cuando se facilite alojamiento en una o más ocasiones dentro del mismo año por tiempo que, en conjunto, exceda de un mes.

3. No tendrán la consideración de empresas explotadoras los titulares de uno o dos apartamentos ubicados en un mismo edificio que los cedan directamente en alquiler para su uso turístico ocasional, entendiéndose, en este caso, que destinan al tráfico turístico viviendas turísticas vacacionales a las que se refiere el artículo 43 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre.

## Artículo 5. Unidad de explotación.

1. Cada establecimiento de apartamentos turísticos se someterá, en todo caso, al principio de unidad de explotación, correspondiéndole su administración a un único titular.

2. En los supuestos de separación entre propiedad y explotación y cuando la propiedad del inmueble se encuentre en régimen de copropiedad, comunidad o similar, la empresa explotadora deberá obtener de todas las personas propietarias un título jurídico que la habilite para la explotación de las unidades de alojamiento que componen el establecimiento.

En el caso de establecimientos de apartamentos turísticos pertenecientes al grupo edificios/complejos, la entidad explotadora deberá acreditar, mediante certificación del Registro de la Propiedad, que el establecimiento en su conjunto y cada una de sus unidades registrales, cualquiera que sea su propietario, quedan afectos a uso en régimen locativo de apar-

tamento turístico, conforme al régimen y condiciones de uso que les resulten aplicables.

3. La afectación de la unidad de alojamiento a un uso no permitido por la legislación aplicable supondrá, con independencia de lo establecido en el apartado anterior, la aplicación de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística y sancionador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

4. La empresa explotadora habrá de asumir continuamente la explotación de la totalidad de las unidades de alojamiento del establecimiento de que se trate.

5. Cuando en el establecimiento de apartamentos turísticos se oferten servicios complementarios cuya prestación se lleve a cabo por empresas distintas a la entidad explotadora de aquél, se deberá informar a la persona usuaria de dicha circunstancia. A tal efecto, en cada unidad de alojamiento se pondrá a disposición de las personas usuarias material impreso con la relación de estos servicios y la identificación de las empresas responsables de su prestación.

Artículo 6. Derechos y obligaciones de las personas usuarias.

1. Las personas usuarias de los establecimientos de apartamentos turísticos tienen los derechos reconocidos, con carácter general, a las personas usuarias de servicios turísticos en el artículo 23 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre.

De manera específica, las personas usuarias tendrán derecho a exigir las condiciones, características y prestaciones concernientes al establecimiento, que figuren en la publicidad u oferta de contratación realizada para su comercialización, conforme a la normativa vigente sobre publicidad, comercio electrónico y defensa del consumidor y usuario.

2. Las personas usuarias de los establecimientos de apartamentos turísticos están sujetos a las obligaciones establecidas en el artículo 24 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre. De manera específica, están obligados a formalizar el documento de admisión a que se refiere el artículo 24 del presente Decreto, con carácter previo al uso de las instalaciones.

3. Queda prohibido a las personas usuarias de establecimientos de apartamentos turísticos:

a) Introducir muebles en las unidades de alojamiento o realizar obras o reparaciones en las mismas, sin autorización escrita de la empresa explotadora.

b) Alojar mayor número de personas del fijado como capacidad máxima de la unidad de alojamiento.

c) Ejercer actividades o usar la unidad de alojamiento para fines distintos de los propiamente turísticos para los que fue contratada.

d) Introducir aparatos que aumenten el consumo habitual de agua, energía eléctrica o combustibles, sin autorización de la empresa explotadora.

Artículo 7. Derechos y deberes de las empresas explotadoras.

1. Las empresas explotadoras de establecimientos de apartamentos turísticos tienen los derechos reconocidos, con carácter general, a las empresas turísticas en el artículo 25 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, y, en particular, la posibilidad de solicitar garantía de pago por los servicios contratados, conforme a la legislación estatal aplicable.

Sólo las empresas titulares de apartamentos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía tienen derecho a la utilización exclusiva de la denominación «Apartamentos Turísticos» con fines publicitarios, distintivos o identificativos del establecimiento inscrito en Andalucía.

2. Las empresas explotadoras están sujetas a las obligaciones establecidas, con carácter general, para las empresas turísticas en el artículo 26 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, y a las contenidas en el presente Decreto.

De manera específica, están obligadas a:

a) Ajustarse al principio de veracidad en toda actividad de promoción comercial, publicidad u oferta de contratación que realicen, sea cual sea el medio utilizado, informando con objetividad sobre las condiciones reales de los establecimientos e instalaciones, las características de las unidades de alojamiento y las prestaciones que comprenden los servicios que integran la oferta del establecimiento.

b) Indicar la denominación, grupo, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad del establecimiento en la publicidad, sea cual sea el medio utilizado, así como en la correspondencia, tarifas de precios y facturas.

c) Exhibir, en lugar de fácil visibilidad, las placas identificativas de la clasificación del establecimiento.

d) Incluir el número de inscripción asignado por el Registro de Turismo de Andalucía en toda la publicidad que realicen en soporte electrónico.

e) Informar debidamente a la persona usuaria, en el momento de su admisión, sobre sus derechos y obligaciones y de la existencia, en su caso, de un reglamento de régimen interior del establecimiento.

f) Mantener el buen funcionamiento de todas las instalaciones y servicios del establecimiento, así como el buen estado de su equipamiento, llevando a cabo las obras de conservación y mejora necesarias para conservar la clasificación reconocida.

g) Facilitar a los servicios de inspección turística el ejercicio de sus funciones, permitiendo su acceso a las dependencias e instalaciones del establecimiento y el examen de documentos, libros y registros directamente relacionados con la actividad turística, en cualquier soporte, así como la obtención de copias o reproducciones de la documentación anterior, en los términos previstos en la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, y en el Decreto 144/2003, de 3 de junio, de la Inspección de Turismo.

h) Cualquier oferta o publicidad de venta de apartamentos turísticos contendrá de forma especialmente visible la siguiente leyenda a título informativo: «uso no destinado a vivienda».

3. Las unidades de alojamiento integrantes de los establecimientos de apartamentos turísticos están afectas a la prestación del servicio de alojamiento turístico desde el momento de su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, constituyendo tal afectación un presupuesto para dicha inscripción, quedando prohibido durante su vigencia destinar aquéllas a un uso distinto, como el residencial, bajo cualquier título y, expresamente, a la actividad de alquiler de vivienda.

## CAPÍTULO II

### Clasificación

#### Sección 1.ª Contenido y vigencia de la clasificación

Artículo 8. Obligatoriedad de la inscripción y clasificación.

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos deberán inscribirse en el Registro de Turismo de Andalucía conforme a lo establecido en el Decreto 35/2008, de 5 de febrero, por el que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía, y a la clasificación que se establece en el presente Decreto.

2. Los establecimientos de apartamentos turísticos se clasifican obligatoriamente en grupos, categorías, modalidades y, opcionalmente, en especialidades.

3. La clasificación de los establecimientos de apartamentos turísticos se mantendrá en vigor en tanto subsistan las circunstancias que la originaron. En caso contrario, la Consejería competente en materia de turismo procederá a su revisión, de oficio o a instancia de parte interesada, garantizándose en todo caso la audiencia de la persona titular del estableci-

miento, o a solicitud de ésta, de acuerdo con el procedimiento regulado en el Decreto 35/2008, de 5 de febrero.

4. Los Planes de Inspección Programada de la Consejería competente en materia de turismo contemplarán inspecciones quinquenales para comprobar la adecuada clasificación de los establecimientos de apartamentos turísticos.

#### Sección 2.ª Grupos y categorías

##### Artículo 9. Grupos.

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos se clasifican en dos grupos:

- a) Edificios/complejos.
- b) Conjuntos.

2. Pertenecen al grupo edificios/complejos aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o de varios, disponiendo de entrada propia y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, pudiendo adoptar la denominación de «edificio de apartamentos turísticos» o «complejo de apartamentos turísticos» en el caso de varios edificios.

3. Pertenecen al grupo conjuntos aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo edificio, en un mismo complejo de edificaciones, o en edificios o complejos contiguos, ocupando sólo una parte de los mismos, en los que se presta el servicio de alojamiento turístico bajo unidad de explotación.

4. En aquellos suelos calificados por el planeamiento urbanístico como de uso característico turístico o terciario con destino a alojamiento turístico sólo serán objeto de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía establecimientos de apartamentos turísticos correspondientes al grupo edificios/complejos.

Artículo 10. Compatibilidad en el mismo inmueble de establecimientos de alojamiento turístico.

1. No impedirá la clasificación de un establecimiento en el grupo edificios/complejos el que parte de los apartamentos del edificio o complejo tengan la consideración de inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno, siempre que se clasifiquen en la misma categoría y que la empresa explotadora del establecimiento asuma la prestación de los servicios de estos últimos.

2. Asimismo, será compatible la existencia en un mismo inmueble de establecimientos de apartamentos turísticos pertenecientes al grupo edificios/complejos con hoteles y hoteles-apartamentos, en las mismas condiciones establecidas para los establecimientos de alojamiento de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno en los apartados 2 y 3 del artículo 7 y en la disposición transitoria séptima del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

##### Artículo 11. Categorías.

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo edificios/complejos se clasifican en las categorías de cuatro, tres, dos y una llaves.

2. Los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo conjuntos se clasifican en las categorías de dos y una llaves.

3. La fijación de la categoría de los establecimientos se hará atendiendo a las condiciones de calidad de sus instalaciones y servicios, de conformidad con lo dispuesto en los Anexos I y II del presente Decreto.

4. En el caso de no ser uniforme el nivel de calidad de las distintas unidades de alojamiento, se atenderá a las de menor nivel para la fijación de la categoría del establecimiento.

#### Sección 3.ª Modalidades

##### Artículo 12. Modalidades.

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos, atendiendo a su ubicación, se clasifican en las modalidades de:

- a) Playa.
- b) Ciudad.
- c) Rural.
- d) Carretera.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14, la modalidad de playa será obligatoria para los establecimientos de apartamentos turísticos situados dentro del ámbito territorial delimitado en el artículo siguiente. En los demás casos, si se cumplen los requisitos de más de una modalidad, la empresa habrá de elegir a cuál de ellas se acoge e indicarlo así en la declaración responsable que se regula en el artículo 10 del Decreto 35/2008, de 5 de febrero.

3. En los establecimientos de apartamentos turísticos situados en suelo no urbanizable, por resultar autorizables conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística para las Actuaciones de Interés Público, contando con la autorización urbanística preceptiva, no será posible, en ningún caso, realizar la división horizontal de dichos establecimientos.

4. En suelos clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o suelo urbanizable en los que se permita la implantación de establecimientos de apartamentos turísticos del grupo edificios/complejos, se permitirá la división horizontal de los mismos sin que, en modo alguno, las nuevas fincas registrales que resulten puedan ser coincidentes con una unidad de alojamiento.

5. En el Registro de la Propiedad se hará constar, mediante nota marginal, la limitación del derecho de uso que recae sobre cada unidad de alojamiento en favor de la empresa explotadora así como el período por el que queda sujeta a uso turístico.

6. En todo caso, el establecimiento podrá promocionarse en cualquiera de las modalidades cuyos requisitos cumpla en los términos establecidos en el presente Decreto.

##### Artículo 13. Establecimientos de playa.

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos clasificados en la modalidad de playa serán aquellos que se encuentren situados a una distancia igual o menor a mil quinientos metros de la ribera del mar definida en el artículo 3.1.b) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y resulten conformes con la ordenación territorial y urbanística.

2. Mediante resolución motivada de la Consejería competente en materia de turismo, esta distancia podrá ser ampliada cuando concurren circunstancias territoriales o regímenes especiales de protección, que así lo aconsejen y siempre que quede garantizado el acceso a la playa.

##### Artículo 14. Establecimientos de ciudad.

Se considerarán establecimientos de apartamentos turísticos de ciudad los que no estando clasificados en ninguna otra modalidad, estén situados en suelo clasificado como urbano o, en ejecución del planeamiento, en suelo urbanizable ordenado y urbanizable sectorizado.

No obstante, en núcleos de población de más de 20.000 habitantes, podrán inscribirse en el Registro de Turismo de Andalucía en esta modalidad aquellos establecimientos de apartamentos turísticos que se ubiquen dentro del ámbito territorial definido en el artículo anterior cuando las características de la demanda a la que dirijan sus servicios, su localización y su propia estrategia de mercado así lo justifiquen.

En este último caso, los establecimientos de apartamentos turísticos estarán sometidos a los parámetros de superficie establecidos en el apartado 1 del artículo 17 y deberán ofrecer, según su grupo y categoría, actividades o servicios específicos destinados a la persona usuaria turística que su-

pongán un valor añadido en relación con el alojamiento y el cumplimiento de los requisitos previstos en los Anexos I a II.

#### Artículo 15 . Establecimientos rurales.

Se considerarán establecimientos de apartamentos turísticos rurales los que, estando ubicados en el medio rural, definido en el artículo 3 del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, no estén situados en el ámbito territorial definido en el artículo 13 del presente Decreto.

#### Artículo 16 . Establecimientos de carretera.

1. Se considerarán establecimientos de apartamentos turísticos de carretera los situados en sus áreas o zonas de servicio, definidas en los artículos 13 y 14 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, y no estén situados en el ámbito territorial definido en el artículo 13 del presente Decreto.

2. Se incluyen en esta modalidad los establecimientos que se ubiquen en los Centros o Estaciones de Transporte de Mercancías, a los que se refieren los artículos 8 y 10 de la Ley 5/2001, de 4 de junio, de Áreas de Transporte de Mercancías de Andalucía.

#### Sección 4.ª Requisitos según la modalidad

##### Artículo 17 . Requisitos en la modalidad de playa.

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos de playa, cualquiera que sea su categoría, salvo los situados en suelo urbano consolidado, deberán disponer de 110 m<sup>2</sup> de suelo de parcela neta por cada unidad de alojamiento, excepto en los establecimientos de categoría de cuatro llaves, que será necesario 150 m<sup>2</sup> de suelo de parcela neta.

2. Los establecimientos de apartamentos turísticos de playa deberán reunir los requisitos específicos que se establecen en el Anexo III del presente Decreto y será obligatoria la existencia de garaje o aparcamiento, cubierto y vigilado, para las personas usuarias, en una proporción no menor de una plaza por cada dos unidades de alojamiento, así como zona ajardinada y piscina.

3. Cuando los establecimientos de apartamentos turísticos de playa se sitúen en terrenos con régimen de suelo no urbanizable, por resultar autorizables conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística para las Actuaciones de Interés Público, contando con la autorización urbanística preceptiva, deberán cumplir lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo siguiente.

##### Artículo 18. Requisitos en la modalidad rural.

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos rurales deberán cumplir los requisitos exigidos específicamente para los mismos en el Decreto 20/2002, así como los demás requisitos generales aplicables a los alojamientos turísticos rurales de dicho Decreto.

2. Los establecimientos de apartamentos turísticos que se ubiquen en terrenos con régimen de suelo no urbanizable, por resultar autorizables conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística para las Actuaciones de Interés Público, contando con la autorización urbanística preceptiva, deberán reunir los siguientes requisitos:

a) La unidad parcelaria apta para la edificación deberá tener una superficie no inferior al resultado, en metros cuadrados, de multiplicar por trescientos (300) el número de unidades de alojamiento, con un mínimo de treinta mil metros cuadrados (30.000 m<sup>2</sup>).

b) La actuación, en su conjunto, tendrá que contribuir a la conservación, mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales, paisajísticos o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización.

3. En suelo no urbanizable sólo serán objeto de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía establecimientos de apartamentos turísticos pertenecientes al grupo edificios/complejos.

Artículo 19. Aplicación de los requisitos de la presente Sección a los establecimientos del grupo conjuntos.

1. No serán de aplicación a los establecimientos de apartamentos turísticos del grupo conjuntos los parámetros de superficie establecidos en el artículo 17.1.

2. El cumplimiento de las restantes determinaciones relativas a las edificaciones e instalaciones establecidas en la presente Sección, vendrán referidas al inmueble o complejo de inmuebles del que formen parte las unidades de alojamiento.

#### Artículo 20. Rehabilitación o reforma de inmuebles.

Quedan exceptuados de lo establecido en la presente Sección, los inmuebles existentes que hayan sido objeto de rehabilitación o reforma para su adaptación al uso de la prestación del servicio de alojamiento en apartamentos turísticos, que mantengan en todo caso su estructura, y, básicamente, su apariencia exterior, de acuerdo con lo previsto en el planeamiento urbanístico.

#### Sección 5.ª Especialidades

##### Artículo 21. Especialidades.

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos podrán clasificarse en alguna de las especialidades relacionadas en el Anexo IV del presente Decreto atendiendo a las características arquitectónicas, o de los servicios prestados y a la tipología de la demanda, previa presentación a tal efecto de una declaración responsable en la que se manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente relativos a la especialidad en el servicio o el establecimiento.

2. La especialidad en la clasificación dará derecho a ser incluido en el programa de turismo específico correspondiente, a que se refiere el artículo 18 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre.

#### Sección 6.ª Distintivos

##### Artículo 22. Placas identificativas.

1. En todos los establecimientos de apartamentos turísticos pertenecientes al grupo edificios/complejos, regulados en el presente Decreto, será obligatoria la exhibición, en la parte exterior de la entrada principal, en lugar destacado y visible, de la placa identificativa normalizada en la que figure el grupo, la categoría y la modalidad.

2. En los establecimientos pertenecientes al grupo conjuntos la placa identificativa normalizada se colocará en la parte exterior de la entrada del edificio o edificios en que se encuentren las unidades de alojamiento, figurando la relación numerada de las mismas. Asimismo, se podrá colocar otra placa en la entrada propia de cada una de las unidades de alojamiento.

3. Se podrá colocar una placa, junto a la anterior, con el distintivo oficial de la especialidad en la que se encuentre clasificado el establecimiento, en su caso.

4. Las características y dimensiones de las placas identificativas de los grupos, categorías, modalidades y especialidades se determinarán mediante Orden de la Consejería competente en materia de turismo.

### CAPÍTULO III

#### Régimen de funcionamiento

##### Artículo 23. Servicio de relación con las personas usuarias.

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos contarán necesariamente con una conserjería-recepción, salvo:

a) Los establecimientos pertenecientes al grupo edificios/complejos y categoría de una o dos llaves que cuenten con menos de diez unidades de alojamiento.

b) Los establecimientos pertenecientes al grupo conjuntos cuyas unidades de alojamiento se encuentren ubicadas en distintos edificios o complejos, sin que en ninguno de ellos, aisladamente considerado, se alcance la cifra de diez unidades de alojamiento.

2. La conserjería-recepción constituye el centro de relación con las personas usuarias turísticas, y estará debidamente atendida por personal capacitado, al que corresponderá, en todo caso, las siguientes funciones:

- a) Atender las reservas de alojamiento.
- b) Recibir a las personas usuarias y formalizar con los mismos el documento de admisión.
- c) Custodiar las llaves de las unidades de alojamiento.
- d) Expedir factura y percibir su importe.
- e) Atender las posibles quejas y reclamaciones.
- f) Facilitar información sobre los recursos turísticos de la zona.

3. En los supuestos en los que el establecimiento carezca de conserjería-recepción por no ser obligatoria, sus funciones serán ejercidas por personal al servicio de la empresa explotadora, con residencia, o local abierto al público, en el mismo edificio o sus inmediaciones, garantizándose, en todo caso, atención telefónica permanente a las personas usuarias.

#### Artículo 24. Documento de admisión.

1. Será requisito previo para hacer uso de las unidades de alojamiento la inscripción de la persona usuaria, quien presentará el correspondiente documento de identificación a efectos de cumplimentar el documento de admisión, a que se refiere el apartado siguiente, y el correspondiente parte de entrada conforme a la Orden INT/1922/2003, de 3 de julio, sobre libros-registro y partes de entrada de personas viajeras en establecimientos de hostelería y otros análogos.

2. A toda persona usuaria, en el momento de su recepción, le será entregado un documento de admisión en el que conste, al menos, el nombre, categoría y número de inscripción del establecimiento, la identificación de la unidad de alojamiento, el número de personas que la van a ocupar, las fechas de entrada y salida y, cuando el contrato se haya suscrito entre la persona usuaria y la empresa explotadora, el precio y régimen de estancia contratada, entregándosele en este supuesto el documento original a modo de contrato.

3. La copia de este documento, una vez cumplimentado y firmado por la persona usuaria, deberá conservarse por la empresa explotadora a disposición de los órganos competentes de la Administración de la Junta de Andalucía durante un año, teniendo valor de prueba a efectos administrativos.

#### Artículo 25. Duración de la estancia y período de ocupación de las unidades de alojamiento.

1. El plazo de duración de la estancia será el que libremente se hubiera acordado entre las partes en el momento de la contratación, sin que en ningún caso pueda superar los cuarenta y cinco días, quedando reflejado en el documento de admisión.

2. La prolongación del plazo de duración de la estancia fijado en el documento de admisión estará condicionada al mutuo acuerdo entre la empresa explotadora y la persona usuaria.

3. Salvo pacto en contrario reflejado en el documento de admisión, el derecho a la ocupación de la unidad de alojamiento por la persona usuaria comenzará a las 17 horas del primer día del período contratado y terminará a las 10 horas del día señalado como fecha de salida pudiéndose prolongar de común acuerdo hasta las 12 horas sin suplemento de precio. Las empresas podrán prever en el contrato el abono de una jornada más para el caso de que la persona usuaria no abandone la unidad de alojamiento a dicha hora, o a la acordada, así como el cese en la prestación de los servicios.

#### Artículo 26. Servicios comprendidos en el precio.

1. En el precio del alojamiento estarán comprendidos, como mínimo, los servicios y suministros siguientes:

- a) Agua fría y caliente permanente adecuada a la capacidad del apartamento.
- b) Energía eléctrica y, en su caso, combustible necesario para el funcionamiento de las instalaciones de la unidad de alojamiento.
- c) Recogida de basuras en el recinto.
- d) Conservación y mantenimiento de las instalaciones y enseres de la unidad de alojamiento.
- e) Limpieza de la unidad de alojamiento y cambio de lenjería.

2. El precio comprenderá, asimismo, el uso de los servicios e instalaciones comunes con las que cuente el establecimiento tales como jardines, terrazas y salones comunes, con sus equipamientos, parques infantiles, aparcamientos al aire libre sin vigilancia, así como piscinas y el mobiliario propio de las mismas.

3. En el supuesto de que en el establecimiento se oferten otros servicios complementarios no incluidos en el precio del alojamiento, se deberá dar publicidad suficiente a los precios de los mismos, siendo voluntaria su contratación por las personas usuarias.

4. Los precios y la publicidad de los mismos se adecuarán a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, así como a la normativa general de defensa de los consumidores y usuarios.

#### Artículo 27. Factura.

1. Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes a efectos fiscales, la empresa explotadora deberá expedir una factura incluyendo la descripción e importe de los servicios contratados y su fecha, así como el número de inscripción del establecimiento en el Registro de Turismo de Andalucía y de la unidad de alojamiento utilizada.

2. La factura deberá expresar, ya sea nominalmente o en clave, desglosados por días y conceptos, los diversos servicios prestados, con separación del precio del alojamiento y el de los servicios complementarios no incluidos en el mismo. Cuando se empleen claves, deberá figurar el significado de las mismas.

3. Las facturas, que deberán estar redactadas, en todo caso, en castellano, llevarán numeración correlativa, tanto en el original como en el duplicado de las mismas, debiéndose conservar los duplicados a disposición de la inspección turística durante un año desde la fecha de su expedición, en soporte papel o informático.

#### Artículo 28. Hojas de quejas y reclamaciones.

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos deberán disponer de hojas de quejas y reclamaciones a disposición de las personas usuarias debidamente numeradas y selladas por los órganos competentes de la Administración de la Junta de Andalucía.

2. En lugar bien visible de la conserjería-recepción se exhibirá un cartel informativo de la existencia de hojas de quejas/reclamaciones, en la forma establecida por la normativa sobre defensa de los consumidores y usuarios. Caso de no existir aquella, dicho cartel informativo figurará en la parte posterior de la puerta de acceso a cada unidad de alojamiento.

#### Artículo 29. Información en las unidades de alojamiento.

En cada unidad de alojamiento se pondrá a disposición de la persona usuaria material impreso conteniendo, al menos, la siguiente información:

- a) Las vías de evacuación previstas para casos de emergencia.

b) La tarifa de precios vigente, con indicación de si éstos incluyen los impuestos correspondientes y el porcentaje de los mismos que le sea de aplicación.

c) Los servicios gratuitos ofrecidos, en su caso, a la persona usuaria del establecimiento, así como los complementarios, indicando los precios de éstos.

#### Artículo 30. Dirección.

1. Será obligatoria la existencia de una persona que ostente la dirección:

a) En los establecimientos de categoría de cuatro llaves que tengan diez o más unidades de alojamiento.

b) En los establecimientos de categoría de tres llaves que tengan quince o más unidades de alojamiento.

c) En los establecimientos de categorías de dos y una llaves cuando tengan treinta o más unidades de alojamiento.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 62 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, la persona que ostente la dirección será responsable de la gestión del establecimiento ante las personas usuarias debiendo velar por su buen funcionamiento, la correcta prestación de todos los servicios, y el cumplimiento de las normas turísticas vigentes. Asimismo, actuará como su representante en las comunicaciones con la Consejería competente en materia de turismo.

3. Los nombramientos y ceses de Directores/as deberán ser comunicados por la empresa explotadora a la Consejería competente en materia de turismo, en el plazo de quince días.

#### Artículo 31. Reglamento de régimen interior.

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos podrán disponer de un reglamento de régimen interior estableciendo normas de obligado cumplimiento para las personas usuarias durante su estancia.

2. El reglamento de régimen interior podrá determinar las condiciones de admisión, las normas de convivencia y funcionamiento, así como todo aquello que permita y favorezca el disfrute normal de las instalaciones, equipamientos y servicios, sin que pueda contravenir lo dispuesto en la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, ni en el presente Decreto.

3. El reglamento de régimen interior estará siempre a disposición de las personas usuarias y será expuesto, al menos, en castellano e inglés, en lugar visible de la conserjería-recepción del establecimiento. En caso de que no exista esta, se pondrá un ejemplar impreso en cada unidad de alojamiento.

### CAPÍTULO IV

#### Requisitos mínimos de infraestructura de los establecimientos

##### Sección 1.ª Cumplimiento de requisitos

#### Artículo. 32 Requisitos mínimos comunes y específicos.

1. Todos los establecimientos de apartamentos turísticos habrán de reunir los requisitos mínimos de carácter común que se regulan en la Sección 2.ª del presente capítulo.

2. Según el grupo, la categoría y la modalidad a la que pertenezcan, los establecimientos deberán cumplir, además, los requisitos de carácter específico dispuestos en los Anexos del presente Decreto.

3. No obstante, respecto de aquellos requisitos referidos a la superficie de las unidades de alojamiento y de baños y aseos, podrán clasificarse en la categoría declarada aquellos establecimientos de apartamentos turísticos ya existentes que sean objeto de reforma o rehabilitación y que se encuentren inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía con una antigüedad en el mismo de al menos cinco años, siempre que el 85 por ciento de sus unidades de alojamiento y baños, reúnan los requisitos de superficie exigidos para la categoría declarada y el 15 por ciento restante cumpla al menos, los requisitos de superficie exigidos para la categoría inmediatamente

inferior a la declarada. Asimismo, dichos establecimientos de apartamentos turísticos objeto de reforma o rehabilitación no estarán obligados al cumplimiento de requisitos de anchura de pasillos y escaleras superiores a los ya exigidos para la categoría que ostentaban, contenidos en el Anexo I, apartados 1.3 y 1.4.

##### Sección 2.ª Requisitos mínimos comunes

#### Artículo 33. Depósitos de agua potable.

El suministro de agua potable deberá asegurarse de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de dos días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a doscientos litros por plaza y día cuando el suministro no proceda de la red general municipal.

Artículo 34. Suministro de electricidad y condiciones de luminosidad.

1. La prestación del suministro de electricidad en cada unidad de alojamiento será acorde con los servicios del apartamento.

2. La luminosidad mínima en las unidades de alojamiento será de 80 lux por metro cuadrado.

### CAPÍTULO V

#### Inspección y régimen sancionador

#### Artículo 35. Inspección.

1. Los servicios de inspección de la Consejería competente en materia de turismo ejercerán las funciones de vigilancia, comprobación y control del cumplimiento de lo establecido en el presente Decreto, de acuerdo con lo dispuesto en el Título VI de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, y con el Decreto 144/2003, de 3 de junio, sin perjuicio de las competencias de inspección y control que tengan atribuidas otras Consejerías o Administraciones Públicas.

2. A tal efecto, las personas titulares de los establecimientos, sus representantes o, en su defecto, las personas debidamente autorizadas, están obligados a facilitar al personal inspector acreditado el acceso a las dependencias e instalaciones y el examen de la documentación que les sea requerida en relación con su actividad turística. En particular, tendrán permanentemente a disposición de la inspección los documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos mínimos comunes, así como de los correspondientes requisitos específicos previstos en el presente Decreto.

#### Artículo 36. Régimen sancionador.

Las infracciones que se cometan por incumplimiento de lo establecido en el presente Decreto darán lugar a responsabilidad administrativa, que podrá ser sancionada conforme al régimen previsto en el Título VII de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre.

##### Disposición adicional primera. Política de fomento.

La Consejería competente en materia de turismo podrá acordar medidas de fomento dirigidas a que los establecimientos de apartamentos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía adapten sus instalaciones a lo establecido en el presente Decreto.

Disposición adicional segunda. Exenciones de los establecimientos de apartamentos turísticos.

1. Los establecimientos de apartamentos turísticos inscritos definitivamente en el Registro de Turismo de Andalucía a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, estarán exentos del cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 17 y 18 del presente Decreto.

2. Igualmente quedan exceptuados del cumplimiento de los siguientes requisitos, salvo en los supuestos de que se realicen obras de reforma que afecten sustancialmente a los establecimientos o se produzcan cambios en la categoría:

- a) La anchura de pasillos (Anexo I.1.3).
- b) La anchura de escaleras (Anexo I.1.4).
- c) La altura de las puertas, así como las unidades con mansardas o techos abuhardillados (Anexo I.2.1).
- d) La superficie de las unidades de alojamiento (Anexo I.2.2).
- e) La superficie de baños o aseos de las unidades de alojamiento (Anexo I.2.3).
- f) La superficie del salón comedor (Anexo I.2.4).
- g) La superficie de cocina (Anexo I.2.5).

3. Lo dispuesto en la presente disposición adicional se entenderá sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa vigente sobre edificación.

Disposición adicional tercera. Mantenimiento de categoría de establecimientos de apartamentos turísticos.

Los establecimientos de apartamentos turísticos que a la entrada en vigor del presente Decreto estuviesen inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía como conjunto con categorías de cuatro y tres llaves, podrán mantener dicha categoría siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos en el presente Decreto para el grupo de apartamentos turísticos conjuntos de dos llaves y siempre que sigan cumpliendo los requisitos exigidos para los establecimientos de apartamentos turísticos de cuatro y tres llaves establecidos en la normativa de aplicación en vigor en el momento en que fueron inscritos.

Disposición adicional cuarta. Unidad de alojamiento.

A efectos de lo establecido en la Sección 4.<sup>a</sup> del Capítulo II, la unidad de alojamiento en los apartamentos turísticos será el dormitorio.

Disposición adicional quinta. Establecimientos inscritos como «bloques».

Los establecimientos de apartamentos turísticos inscritos en el Registro de Turismo de Andalucía bajo la configuración o modalidad de «bloques», serán reclasificados de oficio por la Consejería competente en materia de turismo en el grupo de edificios/complejos, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición transitoria primera. Apartamentos turísticos con inscripción provisional o calificación previa.

1. Los apartamentos turísticos que hayan obtenido la inscripción provisional o calificación previa en el Registro de Turismo de Andalucía a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, estarán exentos, para la obtención de la inscripción, del cumplimiento de los requisitos de parcela establecidos en la Sección 4.<sup>a</sup> del Capítulo II.

2. Los apartamentos turísticos que hayan obtenido la inscripción provisional o calificación previa en el Registro de Turismo de Andalucía a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, se registrarán para la obtención de la inscripción, en lo relativo al procedimiento de obtención de la misma, por lo establecido en el Decreto 35/2008, de 5 de febrero, y, en lo relativo a las condiciones generales y particulares de los establecimientos, por lo establecido en la normativa de aplicación a la ordenación de apartamentos turísticos vigente en el momento en que obtuvieron la inscripción provisional o la calificación previa.

3. A las inscripciones provisionales o calificaciones previas, cuyas solicitudes hayan sido presentadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto y estén pendientes de resolución en esta fecha, les será de aplicación lo previsto en el apartado anterior en lo que se refiere al régimen jurídico de aplicación.

Disposición transitoria segunda. Adaptación de los apartamentos turísticos inscritos.

1. Se establece un plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Decreto para que los apartamentos turísticos ya inscritos se adapten a las siguientes previsiones contenidas en el mismo y lo comuniquen a la Consejería competente en materia de turismo:

- a) La información en las unidades de alojamiento (art. 29).
- b) La designación, cuando proceda, del Director (art. 30).
- c) La adaptación del reglamento de régimen interior, en su caso (art. 31).

2. Se establece un plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Decreto para que los apartamentos turísticos ya inscritos se adapten a las siguientes previsiones contenidas en este:

- a) Indicar de manera legible e inteligible el nombre, grupo, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad del establecimiento turístico en la publicidad, incluida la realizada en soporte electrónico, así como en la correspondencia, tarifa de precios y facturas (art. 7).
- b) Adaptar el documento de admisión (art. 24).
- c) Adaptar la factura, con el número de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía (art. 27).

3. Se establece un plazo de dos años desde la entrada en vigor del presente Decreto para que los apartamentos turísticos ya inscritos procedan, en su caso, a adaptar sus infraestructuras a los requisitos exigidos en el mismo con relación a:

- a) Depósitos de agua potable (art. 33).
- b) Luminosidad mínima (art. 34).

4. Los apartamentos turísticos inscritos como «bloques» a la entrada en vigor del presente Decreto, dispondrán de cuatro años para adaptarse al principio de unidad de explotación establecido en el artículo 5.

5. Transcurridos los plazos fijados sin que la adaptación se haya llevado a efecto en los términos establecidos en los apartados anteriores, la Consejería competente en materia de turismo podrá proceder, de oficio y previa audiencia a los interesados, a la reclasificación de los establecimientos no adaptados o, cuando proceda, a cancelar su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, ordenándose, en su caso, su clausura.

Disposición transitoria tercera. Clasificación opcional en modalidades.

1. Los titulares de los establecimientos de apartamentos turísticos inscritos que estén ubicados fuera de la zona considerada para la modalidad de playa por el artículo 13, en los que concurren los requisitos para la clasificación en dos modalidades, dispondrán de tres meses desde la entrada en vigor del presente Decreto para comunicar a la Consejería competente en materia de turismo la modalidad por la que opten ser clasificados.

2. Terminado el plazo previsto en el apartado anterior, la Consejería competente en materia de turismo, procederá respecto de todos los establecimientos de apartamentos turísticos inscritos, previa audiencia de los interesados a comunicarle la modalidad en que se clasifican en virtud de lo establecido en el artículo 12. Cuando en un establecimiento concurren los requisitos para ser clasificados en dos modalidades y el interesado no haya manifestado su opción, la Consejería competente en materia de turismo lo clasificará en la que corresponda de acuerdo con la siguiente prelación:

- 1.º Carretera.
- 2.º Ciudad.
- 3.º Rural

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Queda derogado el Decreto 14/1990, de 30 de enero, sobre requisitos mínimos de infraestructura de establecimientos



hoteleros y apartamentos turísticos, salvo lo previsto en la disposición transitoria primera del presente Decreto, y, asimismo, cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este último.

Disposición final primera. Habilitación normativa.

Se autoriza al Consejero de Turismo, Comercio y Deporte para aprobar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto, así como para actualizar o adecuar los parámetros establecidos en sus Anexos.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 20 de abril de 2010

JOSÉ ANTONIO GRIÑÁN MARTÍNEZ  
Presidente de la Junta de Andalucía

LUCIANO ALONSO ALONSO  
Consejero de Turismo, Comercio y Deporte

ANEXO I

Requisitos mínimos para el grupo de edificios/complejos de apartamentos turísticos

1. ZONA DE COMUNICACIONES.

1.1. Accesos.

Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Entradas diferenciadas para usuarios y para servicio	si	-	-	-

1.2. Vestibulos.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

Todos los edificios/complejos de apartamentos turísticos integrados por más de diez unidades alojamiento dispondrán de un vestíbulo con las instalaciones adecuadas a su capacidad de alojamiento para la prestación del servicio de recepción y conserjería.

B) Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Superficie mínima de vestíbulo por unidad de alojamiento (m <sup>2</sup> /ud)	0,5	0,4	0,3	0,2
Superficie mínima absoluta	40	30	20	15

1.3. Pasillos.

- Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Anchura pasillos (metros)	1,50	1,30	1,20	1,20
Pasillos interiores recubierto material acústico absorbente <sup>(1)</sup>	X	X		

(1) Quedan excepcionados los clasificados en la modalidad playa y rural.

1.4. Escaleras.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

Las escaleras de servicio pueden utilizarse como de evacuación en caso de incendio u otra emergencia, siempre que reúnan las condiciones exigidas en la normativa específica. Asimismo, las escaleras principales de los edificios de apartamentos turísticos, que no tengan obligación de disponer de una de servicio, podrá cumplir con las mismas condiciones la función de evacuación.

B) Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Anchura mínima escalera de usuarios	1,50	1,30	1,20	1,20
Escalera de servicio	1,10	-	-	-

2. ZONA DE USUARIOS.

2.1. Unidades de alojamiento.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

a) Todas las unidades de alojamiento deberán estar identificadas mediante un número o con una denominación específica que figurará en el exterior de la puerta de entrada.

b) Las unidades de alojamiento estarán dotadas al menos de salón-comedor, cocina, dormitorio y baño o aseo. En las unidades de alojamiento de una o dos plazas el salón-comedor, el dormitorio y la cocina se podrán unificar en una pieza común denominada estudio.

c) A estos efectos, se entiende por dormitorio cada una de las piezas de la unidad de alojamiento que esté destinada exclusivamente a esta finalidad.

d) Los muebles, el equipamiento (vajilla y cubertería, ropas de cama, mesa y aseo, utensilios de cocina) y la decoración serán los adecuados en cantidad y calidad a la capacidad y categoría del alojamiento.

e) El salón de estar-comedor de cada unidad, tendrá ventilación directa al exterior o patio ventilado, dotado de mobiliario idóneo y suficiente.

f) Podrán instalarse camas convertibles en el salón-comedor, a razón de una plaza por cada seis metros cuadrados.

g) La altura de las puertas será como mínimo de 2,03 metros y deben abrirse como mínimo noventa grados.

h) La altura libre de techo será de 2,50 m como mínimo.

i) En las unidades con mansardas o techos abuhardillados, el 60% de su superficie tendrá, al menos, la altura mínima indicada en este Decreto y el resto será superior a 1,50 metros.

j) En el cómputo de la superficie mínima preceptiva de los dormitorios y salones no se incluirán las correspondientes a baños, aseos y zonas de acceso a los mismos. Sin embargo, se incluirá en ese cómputo la superficie de los armarios, empotrados o no, hasta un máximo del 15% de la superficie de las unidades.

k) Para que pueda ser considerada una unidad de alojamiento como «apartamento con terraza» la superficie de la unidad deberá tener la superficie indicada para cada categoría, computándose separadamente la superficie de la terraza.

l) En las unidades con terraza, éstas tendrán una superficie mínima de 3,30 m<sup>2</sup> y un fondo mínimo de 1,30 metros.

m) La capacidad en plazas de cada unidad de alojamiento vendrá determinada por el número de camas existentes en los dormitorios y por el de camas convertibles o muebles-cama.

n) El número de plazas de las camas convertibles no podrá exceder del 50 por ciento de las fijas, a excepción de los estudios, cuyas camas podrán ser convertibles o muebles y de los apartamentos de un dormitorio que podrán tener dos plazas convertibles.

B) Requisitos en función de la categoría.

DIMENSIONES MÍNIMAS EN UNIDADES DE ALOJAMIENTO	4	3	2	1
Altura de los techos.	2,60 m <sup>(1)</sup>	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Unidades con terraza: Superficie.	4 m <sup>2</sup>	3,30 m <sup>2</sup>	3,30 m <sup>2</sup>	3,30 m <sup>2</sup>

(1) En el supuesto de que se instalen elementos accesorios del aire acondicionado en el techo del baño, aseo o entrada a la unidad de alojamiento, la altura mínima podrá reducirse en estos espacios a 2,50 m, siempre que lo permita la normativa urbanística.

2.2. Dormitorios.

A) Requisitos generales.

a) En los dormitorios se podrán instalar un máximo de cuatro plazas, observándose, en todo caso, las superficies mínimas por categoría.

b) Los dormitorios y los estudios dispondrán de algún sistema efectivo de oscurecimiento que impida el paso de la luz, a voluntad del usuario.

c) Estarán dotados de armarios roperos, empotrados o no, mesilla de noche, perchas y papelera .

B) Requisitos en función de la categoría.

B.1. m<sup>2</sup> por cama.

	4	3	2	1
m <sup>2</sup> por cama individual	7	6,5	6	6
m <sup>2</sup> por cama de dos plazas	12	11	10	10
m <sup>2</sup> por plaza de litera	no	4	3,5	3

B.2. Superficie mínima total en m<sup>2</sup>.

	4	3	2	1
Dormitorio doble	15	12	10	10
Dormitorio individual	9	8	7	7
Estudios (pieza común de dormitorio+salón-comedor)	24	23	21	20
Superficie útil adicional por plaza por encima de 2 (en m <sup>2</sup> )	6	5	4	3

2.3. Baños o aseos de unidades de alojamiento.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

a) Todas las unidades de alojamiento en las que no sea preceptiva la existencia de baño completo deberán disponer de aseo.

b) Los servicios higiénicos tendrán ventilación directa o asistida, con renovación del aire.

c) Todas las categorías dispondrán de agua corriente caliente y fría, identificadas, en las bañeras, duchas, bidés y lavabos así como accesorios de baño.

d) Las bañeras y las duchas dispondrán de un sistema antideslizante. Su diseño debe facilitar una limpieza eficiente.

B) Requisitos mínimos en función de la categoría.

Los apartamentos turísticos de cuatro llaves dispondrán en cada unidad de alojamiento de dos o más plazas de baño completo dotado de bañera y ducha independientes; además, el lavabo será doble y el bidé y el inodoro estarán independizados. Deberán disponer, además, de secador de pelo.

	4	3	2	1
Baño completo <sup>(1)</sup>	si	si (50%)	-	-
Aseo <sup>(2)</sup>	-	-	si	si
Segundo baño o aseo en función del número de usuarios (N) de la unidad (computadas plazas fijas y convertibles)	N>4	N> 4	N>5	N>5

(1) Dispondrá de bañera con ducha, inodoro, bidé y lavabo, pudiéndose sustituir el bidé por ducha independiente.  
 (2) Dispondrá de bañera o ducha, inodoro y lavabo.

DIMENSIONES MÍNIMAS EN BAÑOS Y ASEOS	4	3	2	1
Baños	4,50 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	3,50 m <sup>2</sup>	3,50 m <sup>2</sup>
Aseos	3,5 m <sup>2</sup>	3,5 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>

2.4. Salón-comedor.

Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Superficie mínima en m <sup>2</sup>	16	14	12	10
m <sup>2</sup> por plazas	4	3	2,5	2

2.5. Cocina.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

Esta pieza dispondrá obligatoriamente de ventilación directa o forzada y estará dotada además, como mínimo, de fregadero, cocina horno, frigorífico (de 145 litros de capacidad mínima) y extractor y campana para ventilación forzada.

B) Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Superficie mínima (incorporadas o no al salón comedor)	8	7	6	5
Cocina independiente	Si <sup>(1)</sup>	Si <sup>(2)</sup>	-	-
Número de fuegos	3	2	2	2
Plancha ropa y tendedero	Si	Si	Si	Si
Cafetera o tetera eléctrica	Si	Si	No	No
Lavadora <sup>(3)</sup>	Si	Si	Si	Si
Lavavajillas	Si <sup>(4)</sup>	No	No	No
Batidora, Tostador.	Si	Si	No	No

(1) Excepto estudios.  
 (2) En unidades de alojamiento con dos o más dormitorios.  
 (3) Podrá ser sustituida por lavadoras en zonas de uso común debidamente habilitadas y en número suficiente.  
 (4) A partir de dos dormitorios.

2.6. Aseos generales.

Requisitos en función de la categoría.

Todos los edificios/complejos de apartamentos turísticos de categoría de cuatro llaves con más de diez unidades de alojamiento dispondrán de un número suficiente de aseos generales a disposición de las personas usuarias.

Estarán ubicados en zonas de uso común, próximos a las de mayor concentración de personas usuarias y serán independientes para señoras y caballeros.

Estarán dotados, al menos, de espejo, jabón, toallas de un solo uso o secador de manos, papel higiénico y papelera.

Las puertas de acceso estarán dotadas de un sistema que permita el cierre por ellas mismas.

2.7. Salón social.

Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Salón social	Si <sup>(1)</sup>	Si <sup>(1)</sup>	-	-
Superficies mínimas expresadas en m <sup>2</sup> /ud alojamiento	2	1,50	-	-

(1) Este salón puede unificarse con el vestíbulo general en el diseño del edificio. Los espacios destinados a comedor, bares, salas de lectura, televisión y juegos pueden computarse formando parte del salón, siempre que éste no quede suprimido en su totalidad.

3. ZONA DE SERVICIOS.

3.1. Oficinos de plantas.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

Los oficios de plantas estarán dotadas al menos de fregaderos o sumideros y armarios y estanterías para artículos de limpieza y lencería limpia.

Sus paredes estarán revestidas de material de fácil limpieza.

B) Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
En todas las plantas	Si	Si	No	No

3.2. Local para equipajes.

Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Local para equipajes	Si	Si	Si <sup>(1)</sup>	Si <sup>(1)</sup>

(1) Para edificios/complejos de más de cuarenta unidades de alojamiento.

4. GARAJE/APARCAMIENTO.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

El garaje, o aparcamiento cubierto y vigilado, estará enclavado en el mismo edificio o en otro distinto situado a una distancia máxima de cien (100) metros del acceso principal al bloque de apartamentos turísticos.

B) Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Porcentaje mínimo de plazas de aparcamiento por número de unidades de alojamiento	50%	30%	-	-

5. INSTALACIONES Y SERVICIOS.

5.1. Climatización y calefacción.

Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Climatización zonas comunes (vestíbulo-salón social)	Si	-	-	-
Climatización unidades de alojamiento con mando independiente, regulable por el usuario	Si	-	-	-
Calefacción	-	Si	Si	Si
Refrigeración	-	Si	Si	Si

- Los apartamentos que sólo abran en temporada de invierno estarán dispensados de la instalación de refrigeración y los que solamente abran en temporada de verano, de la calefacción.

5.2. Instalación telefónica y otras telecomunicaciones.

Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Teléfono general	Si	Si	Si	Si
Teléfono directo en unidades de alojamiento o atendido por centralita 24 h.	Si	Si	-	-
Teléfono en cuarto de baño	Si	-	-	-
Televisión	Si	Si	Si	Si
Conexión a Internet en unidades de alojamiento <sup>(1)</sup>	Si	Si <sup>(2)</sup>	-	-

(1) Siempre que exista disponibilidad técnica.  
 (2) Sustituible por ordenador en zona de uso común para uso de las personas usuarias con conexión a internet.

5.3. Servicio de recepción y conserjería.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

a) La recepción y la conserjería constituirán el centro de relación con las personas usuarias a efectos administrativos, de asistencia y de información, de tal modo que la atención a la persona usuaria sea continuada y eficaz durante las 24 horas del día. Personal uniformado o identificado, según categorías.

b) Los edificios con menos de 10 unidades de alojamiento podrán sustituir este servicio por un encargado provisto con un sistema de localización de 24 horas, cuya oficina puede estar ubicada, o no, en el mismo edificio.

B) Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Servicio de equipajes	Si	-	-	-
Personal uniformado (U) o identificado (I)	U	U	I	I

5.4. Servicio de limpieza.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

a) Este servicio consiste en la limpieza periódica de las unidades de alojamiento, excepto cocina y menaje de la misma, incluyendo el cambio de lencería de dormitorios y baños. La oferta del servicio será obligatoria para el explotador que incluirá en el precio del alojamiento el cumplimiento de

los requisitos mínimos establecidos para cada categoría en el apartado siguiente.

b) La contratación del servicio por encima de estos mínimos incluidos en el precio del alojamiento, será potestativa para la persona usuaria y su prestación obligatoria para la persona explotadora con precio aparte.

B) Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Periodicidad de prestación del servicio de limpieza	1 diario	1 x semana	-	-
Sustitución de lencería	3 x semana	2 x semana	1 x semana	1 x semana

5.5. Servicio de lavandería.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

La contratación de este servicio en las categorías en que sea obligatoria su oferta, será potestativa para la persona usuaria.

B) Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Servicio de lavandería, lencería y plancha	Si	-	-	-

5.6. Servicios sanitarios generales.

Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Botiquín de primeros auxilios	Si	Si	Si	Si
Servicio médico-sanitario concertado	Si	-	-	-

5.7. Seguridad.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

a) La administración del edificio/complejo de apartamentos turísticos deberá adoptar las medidas adecuadas para garantizar al máximo nivel de seguridad de las personas usuarias  
 b) Velará por el cumplimiento de la normativa aplicable de protección contra incendios.

c) Establecerá un control estricto del sistema de apertura de las unidades de alojamiento. Las llaves de las unidades de alojamiento no deberán incluir identificación alguna del establecimiento. Las tarjetas magnéticas de apertura pueden incluir identificación pero no el número de la unidad.

d) Todos los establecimientos deberán disponer de un servicio gratuito de caja fuerte general para la custodia del dinero y objetos de valor de las personas usuarias que podrán ser depositados contra recibo.

B) Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Caja fuerte individual en las unidades de alojamiento	Si	-	-	-

5.8. Servicio de reparaciones y mantenimiento.

Requisitos comunes a todas las categorías.

Todos los establecimientos contarán con un servicio de reparaciones y mantenimiento.

5.9. Suministros.

Requisitos comunes a todas las categorías.

Todas las unidades de alojamiento contarán con suministro adecuado de agua fría y caliente para uso sanitario y cocina, así como energía eléctrica y combustible para cocinar.

5.10. Servicio de Recogida de basuras.

A) Requisitos comunes a todas las categorías.

Todos los establecimientos contarán con un servicio diario de recogida de basuras. Los de más de 10 unidades contarán

con un espacio acondicionado como cuarto de basuras, con acabados que permitan la limpieza, debidamente ventilado y que evite la vista de los contenedores desde el exterior

B) Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Servicio de recogida desde la unidad de alojamiento	Sí	-	-	-

ANEXO II

Requisitos mínimos para el grupo conjuntos de apartamentos turísticos

1. Zona de comunicaciones.

Cumplirán la normativa urbanística y la específica de seguridad contra incendios para el uso residencial.

2. Zona de usuarios.

Cumplirán como mínimo las condiciones establecidas para las categorías aplicables a este grupo «Conjuntos de apartamentos turísticos», de una y dos llaves, establecidas en los apartados 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 y 2.5 del Anexo I del presente Decreto.

3. Instalaciones y servicios.

a) Cumplirán como mínimo las condiciones establecidas para las categorías aplicables a este grupo «Conjuntos de apartamentos turísticos», de una y dos llaves, establecidas en los apartados 5.1 (Estará exenta en apartamentos de dos llaves la refrigeración, únicamente cuando los estatutos de la comunidad de propietarios lo impidan), 5.2 (eximiéndose de teléfono general) 5.4, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9 del Anexo I del presente Decreto .

b) La oficina de la entidad explotadora del conjunto, podrá suplir la función de la recepción-conserjería cuando esté ubicada en el mismo complejo edificatorio en que se enclavan los apartamentos o a una distancia de éstos no superior a mil (1000) metros.

ANEXO III

Requisitos mínimos específicos en función de la modalidad y categoría

Bloques de apartamentos turísticos en playa.

Requisitos en función de la categoría.

CATEGORÍA	4	3	2	1
Piscina <sup>(1)</sup>	Sí	Sí	-	-
Piscina infantil <sup>(1)</sup>	si	si		-

(1) En los establecimientos que cuenten con piscina, estas quedarán sujetas al cumplimiento de su normativa específica.

ANEXO IV

Especialidades

1. Atendiendo a las características arquitectónicas del edificio:

Monumentos e inmuebles protegidos: Son aquellos establecimientos de apartamentos turísticos situados en bienes

inmuebles sujetos a la normativa de aplicación en materia de Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Los porcentajes expresados en el párrafo tercero del artículo 32 podrán ser del 80% y 20%, respectivamente.

Asimismo, podrán mantenerse los porcentajes fijados en el párrafo citado anteriormente siempre que el 15 % cumpla al menos los requisitos de superficie que se exigen para la clasificación en dos categorías inmediatamente inferiores a la declarada.

2. Atendiendo a los servicios prestados y a la tipología de la demanda.

2.1. De naturaleza: Son aquellos ubicados en un espacio natural protegido, siempre que orienten su oferta a la realización de actividades en contacto con la naturaleza, incorporando servicios a tal efecto. En todo caso se prestará información y se facilitarán planos sobre los itinerarios, establecimientos y recursos turísticos del correspondiente espacio natural protegido.

Los establecimientos de apartamentos turísticos de naturaleza deberán disponer, dentro de su recinto, de espacios exteriores de esparcimiento.

2.2. Deportivos: Podrán clasificarse como establecimientos de apartamentos turísticos deportivos aquéllos que cuenten con las instalaciones suficientes para la práctica de al menos dos deportes, de los que se excluirán la natación y los deportes de mesa.

Estos establecimientos contarán con los siguientes equipamientos y servicios:

- Contar con personal para la enseñanza de los deportes de que se trate.
- Venta o alquiler del material adecuado para la práctica deportiva.
- Organización de competiciones.
- Sauna y sala de masaje.
- Menú dietética.
- Estarán dotados del mobiliario adecuado para guardar los equipos deportivos que en cada caso se precisen.

2.3. Familiares: Los establecimientos de apartamentos turísticos familiares deberán contar con las siguientes instalaciones y servicios:

- Jardín, con una superficie mínima de dos metros cuadrados por plaza de alojamiento, con un mínimo de doscientos cincuenta metros cuadrados.
- Parque infantil con aparatos o instalaciones de recreo.
- Sala de televisión.
- Sala de juegos.
- Instalaciones deportivas.
- Piscina.
- Servicio de guardería, al menos durante el día.
- Servicio de animación acorde con el usuario del establecimiento de apartamento turístico de carácter familiar, con una programación específica de actividades para niños.
- Menú infantil.
- Cunas gratuitas y obligatorias.

3. Atendiendo a la modalidad en la que está clasificado el establecimiento: Se remite a las especialidades relacionadas en el Anexo I del Decreto 20/2002, de 29 de enero.